



TE KOOP
€ 400.000 K.K.



Irenestraat 32

3264 XE Nieuw-Beijerland



Irenestraat 32 3264 XE Nieuw-Beijerland

Inleiding

Ruime en zeer goed onderhouden tussenwoning met vijf slaapkamers, dubbele dakkapel, complete keuken in de aanbouw en zonnige tuin op het zuidoosten met grote stenen berging. Bovendien zijn nagenoeg alle ramen voorzien van rolluiken en horren.

Op zoek naar een woning met wat meer ruimte voor het gezin of een groter gezin? Aan de Irenestraat 32 vindt u een goed onderhouden tussenwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een ruime tweede verdieping en een zonnige achtertuin op het zuidoosten. Vooral de twee grote dakkapellen aan de voor- en achterzijde maken het verschil: hierdoor is op de tweede verdieping veel bruikbare woonruimte ontstaan.

De woning is altijd netjes onderhouden en op verschillende punten gemoderniseerd. Zo zijn er tien zonnepanelen geplaatst, dateert de cv-combiketel pas uit 2024 en is de elektrische installatie bij de aankoop direct volledig vernieuwd. Ook aan wooncomfort is door de jaren heen aandacht besteed. De woning beschikt over rolluiken, deels elektrisch en deels handbediend. Veel ramen zijn daarnaast voorzien van rolgordijnen en horren.

De Irenestraat ligt in een woonomgeving die praktisch is voor gezinnen. In de nabijheid bevinden zich onder andere een speeltuin, kinderopvang, basisschool en diverse sportvoorzieningen, waaronder voetbal, tennis en de sporthal. Daarmee zijn veel voorzieningen voor jong en oud dichtbij.



Ligging en indeling

Een woning die vooral opvalt door de hoeveelheid praktische leefruimte. Met vijf slaapkamers, een volwaardige tweede verdieping, een keuken in de aanbouw en een zonnige tuin is Irenestraat 32 een prettig huis voor wie ruimte zoekt voor nu én voor de komende jaren.

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang en de woonkamer. De woonkamer en eetkamer (ruim 30 m²) vormen samen een fijne leefruimte met ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De begane grond is in 2025 voorzien van een nette PVC-vloer (2026) en beschikt over vloerverwarming (2026 pomp vernieuwd) als bijverwarming. Aan de achterzijde is voldoende plaats voor een ruime eettafel, met directe toegang tot de tuin.

Aansluitend bevindt zich de keuken (3,06 x 2,58) in de aanbouw. Uitgevoerd in een lichte kleurstelling met voldoende werk- en kastruimte. De keuken beschikt onder meer over een inductiekookplaat uit 2023, elektrische oven, afzuigkap en koel-vriescombinatie. De vaatwasser is in 2026 vernieuwd. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (3,66 x 3,41, 3,66 x 2,96 en 2,45 x 2,44). De twee grotere slaapkamers beschikken bovendien over vaste kastruimte. De overloop geeft daarnaast toegang tot een afzonderlijke toiletruimte en de badkamer (2,45 x 1,19). De badkamer is compact en eenvoudig uitgevoerd, maar praktisch ingericht met onder meer een ruime inloopdouche. De eerste verdieping is verzorgd afgewerkt met vloerbedekking.

Tweede verdieping

Een belangrijk pluspunt van deze woning vindt u een verdieping hoger. Dankzij extra grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde is hier aanzienlijk meer bruikbare ruimte dan u bij veel vergelijkbare tussenwoningen aantreft.

De royale overloop (4,65 x 2,41) biedt plaats aan de wasmachine en droger en hier bevindt zich ook de cv-combiketel. Vanaf de overloop zijn nog eens twee afzonderlijke slaapkamers (3,69 x 2,32 en 3,69 x 2,26) bereikbaar. Daarmee komt het totaal op vijf slaapkamers.



Ligging en indeling

De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt daardoor gedurende een groot deel van de dag goede mogelijkheden om van de zon te genieten. De tuin is bijna 10 meter diep en grotendeels bestraat met groene borders, waardoor deze kindervriendelijk en het onderhoud beperkt is.

Achter in de tuin staat een opvallend ruime, over de gehele breedte van de woning, berging (2,02 x 6,48). Een praktische ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag. Via de stenen berging is tevens de achterzijde bereikbaar. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is een buitenkraan aanwezig en de tuin is voorzien van degelijke erfafscheidingen.

Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning met vijf slaapkamers en twee grote dakkapellen voor en achter
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met grote stenen berging van circa 13 m²
- Begane grond met PVC-vloer (2026) en vloerverwarming (2026 pomp vernieuwd)
- 10 zonnepanelen (2022), gezamenlijk circa 3.960 Wp; opgegeven garantie tot 2034
- Elektrische installatie, inclusief meterkast, bedrading, stopcontacten in 2011 vernieuwd

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Elektra	€ 25,32
Gas	€ 101,64
Water	€ 29,39
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	157 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	125 m ²
Inhoud	420 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Energieverbruik	
Energielabel	B
CV ketel	
CV ketel	Nefit ProLine
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



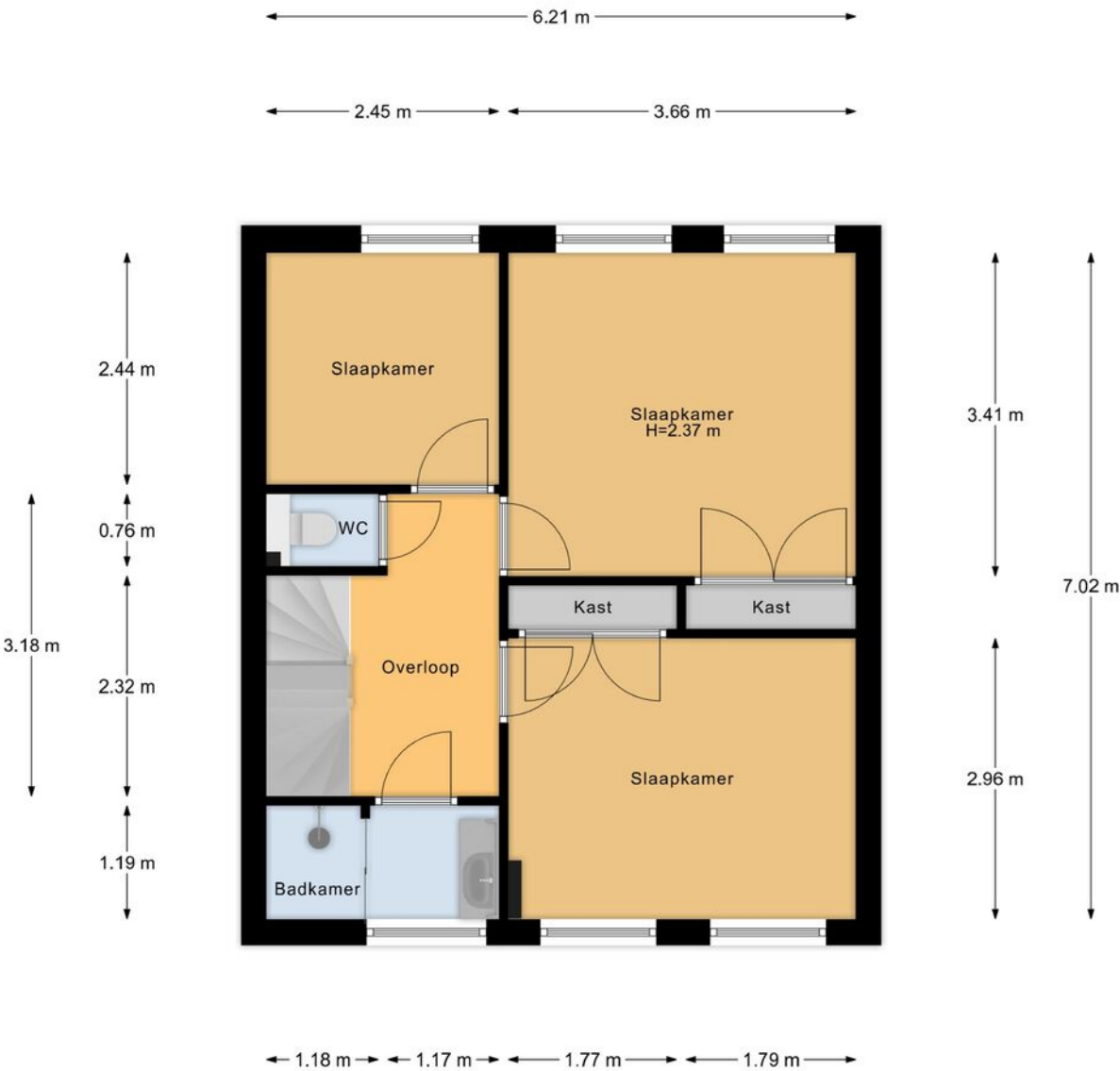


Tekeningen



Begane Grond

Tekeningen



1e Verdieping

Tekeningen



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Informatie

*Dienstverlening door De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.
Als allround financieel advies- en makelaarskantoor kunnen wij onze klanten breed adviseren. Als u geïnteresseerd bent in een hypotheek of meer informatie wenst over energiebesparende maatregelen, dan helpen wij u graag verder.*

*Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.*

*Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de VBO. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte*

*Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.*

*Voorbehouden
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.*

*Verdere informatie
Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage en bepaalde informatie kunnen wij op uw verzoek aan u mailen of toesturen. Aan deze gegevens kunnen geen rechten waden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.*

*De Groot Financieel Adviseurs & Makelaars O.Z.
Scheepmakershaven 20 Oud-Beijerland, fopjr@fdegroot.nl, 0186-615233*

De Groot Makelaars O.Z.

Scheepmakershaven 20
3260 AE Oud-Beijerland
0186-615233
fopjr@fdegrooot.nl